

TE KOOP



NIEUWEGEIN

IJzerwerf 8

Vraagprijs € 599.000 k.k.



Voor je nieuwe thuis



Wordt de woning aan de IJzerwerf 8 binnenkort van jou?

Met trots bieden wij je de uitgebreide woningbrochure aan. Hierin lees je alle belangrijke informatie over de woning en de omgeving. Ruim geïllustreerd met duidelijke foto's en plattegronden.

Door deze brochure ga je goed voorbereid op pad om de woning te bezichtigen. En kun je al een beetje wegdromen van misschien wel jouw nieuwe droomhuis.

Vandaag begint de woonwens van morgen.

Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.

Tot binnenkort!

Arie Amber Morris



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl



Op een bijzonder charmante plek aan de haven van 'Nieuw-Vreeswijk' bieden wij dit royale herenhuis uit 2007 aan.

De woning heeft maar liefst 140 m² woonoppervlakte aan luxe, ruimte en wooncomfort.





Omschrijving

Op een bijzonder charmante plek aan de haven van 'Nieuw-Vreeswijk' bieden wij dit royale herenhuis uit 2007 aan, met maar liefst 140 m² aan luxe, ruimte en wooncomfort. Binnen word je verrast door een moderne keuken in een stijlvolle beige kleurstelling en een heerlijk uitgebouwde woonkamer. Dankzij de dakramen en openslaande deuren is deze ruimte bijzonder licht en ontstaat er een fijne verbinding met de achtertuin op het zonnige zuiden. Met vier ruime slaapkamers, een luxe badkamer met fraaie marmeraccenten en een indrukwekkende zolderverdieping met hoge kapconstructie en prachtig uitzicht is dit een huis dat blijft verrassen. Ook praktisch is alles goed geregeld: bij de woning horen een eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage en eigen berging. Bovendien beschikt de woning over energielabel A! Je woont hier vlak bij de historische dorpskern van Vreeswijk, met haar sfeervolle straten, karakteristieke sluizen en gezellige horeca. Ook worden hier regelmatig bruisende evenementen georganiseerd, zoals de Sinterklaasintocht, Koningsdag en Vreeswijk bij Kaarslicht. Tegelijkertijd zijn het centrum van Nieuwegein, de stad Utrecht en diverse uitvalswegen uitstekend bereikbaar. Kortom: een royaal en stijlvol herenhuis op een unieke plek aan het water.

Kenmerken

Woonoppervlakte
en inhoud:
140 m² / 513 m³

Perceeloppervlakte:
107 m²

Kamers:
6

Slaapkamers:
4

Vraagprijs
€ 599.000 k.k.

Indeling en bijzonderheden

BEGANE GROND:

Via de entree kom je binnen in de ruime hal met meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken, uitgevoerd in een stijlvolle beige kleurstelling en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Een heerlijke plek om samen te koken en de dag met het gezin door te nemen. De uitgebouwde woonkamer biedt volop plaats voor een grote eettafel, een comfortabele zithoek en een fijne speelplek voor de kinderen. De sfeervolle haard vormt het warme middelpunt van de zithoek en maakt dit een heerlijke plek voor gezellige avonden met het gezin. Dankzij de dakramen valt er bovendien veel daglicht naar binnen. Via de openslaande deuren loopt de woonkamer mooi over in de achtertuin. Hierdoor kunnen de kinderen heerlijk buiten spelen, terwijl je vanuit de woonkamer of vanaf het terras gemakkelijk een oogje in het zeil houdt. De achtertuin ligt op het zonnige zuiden en vormt een fijne plek voor gezellige familiedagen, lange zomeravonden en etentjes met vrienden.

1E VERDIEPING:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van circa 16 m², 10,6 m² en 6,3 m². Ideaal als ouderslaapkamer, kinderkamers en eventueel een rustige thuiswerkplek. De luxe badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met fraaie marmeraccenten en beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. Een stijlvolle en comfortabele ruimte om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten.

2E VERDIEPING:

Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer van circa 19,7 m². De indrukwekkende hoge kapconstructie, het vele licht en het fraaie uitzicht maken dit een bijzondere ruimte. Deze verdieping is uitstekend geschikt als ruime ouderslaapkamer, tienerkamer, speelkamer of combinatie van slapen en werken. Daarnaast is er een royale was-/bergruimte van circa 13,4 m², waardoor speelgoed, koffers, kindervagens en de dagelijkse was netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen.

BIJZONDERHEDEN:

- Royaal en stijlvol herenhuis uit 2007 met unieke ligging aan de haven van 'Nieuw-Vreeswijk';
- Maar liefst circa 140 m² woonoppervlakte;
- Vier ruime slaapkamers: volop plek voor het hele gezin;
- Sfeervolle, uitgebouwde woonkamer met haard en veel lichtinval;
- Moderne keuken in een stijlvolle beige kleurstelling;
- Luxe badkamer met fraaie marmeraccenten;
- Verrassende zolderverdieping met hoge kapconstructie en prachtig uitzicht;
- Veel praktische bergruimte voor alle gezinsspullen;
- Zonnige achtertuin op het zuiden;
- Energielabel A: comfortabel en energiezuinig wonen;
- Eigen parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage, maandelijkse bijdrage VvE ca. €31.49;
- Separate berging;
- Het historische Vreeswijk, Nieuwegein en Utrecht binnen handbereik;
- Kortom: een heerlijk familiehuus waar ruimte, sfeer en comfort samenkomen!

Alle kenmerken op een rij

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte: **140 m²**

Gebouwgebonden buitenruimte: -

Overige inpandige ruimte: -

Externe bergruimte: **18 m²**

Perceeloppervlakte: **107 m²**

Inhoud: **513 m³**

Indeling

Aantal kamers: **6**

Aantal slaapkamers: **4**

Aantal badkamers: **1**

Badkamervoorzieningen: **Inloopdouche,**

wastafelmeubel en toilet

Aantal woonlagen: **3**

Voorzieningen: **Mechanische ventilatie, tv-kabel,**
glasvezelkabel

Energie

Energie label: **A (einddatum: 2028-05-29)**

Isolatie: **Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie,**

dubbel glas, volledig geïsoleerd

Verwarming: **cv-ketel**

Warm water: **cv-ketel**

Cv-ketel: **Atag 36ECZ 2021 (2021, eigendom)**

Bouw

Type: **Tussenwoning**

Soort: **Herenhuis**

Bouwworm: **Bestaande bouw**

Bouwjaar: **2007**

Dak: **Zadeldak, pannen.**

Buitenruimte

Ligging: -

Tuin: **Achtertuint**

Balkon/dakterras: -

Bergruimte

Schuur/berging: **Vrijstaand hout**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid: **Openbaar parkeren**

Garage

Soort garage: **Parkeerplaats, geen garage**

Capaciteit: -

Voorzieningen: -

BEGANE GROND **Woonkamer en keuken**



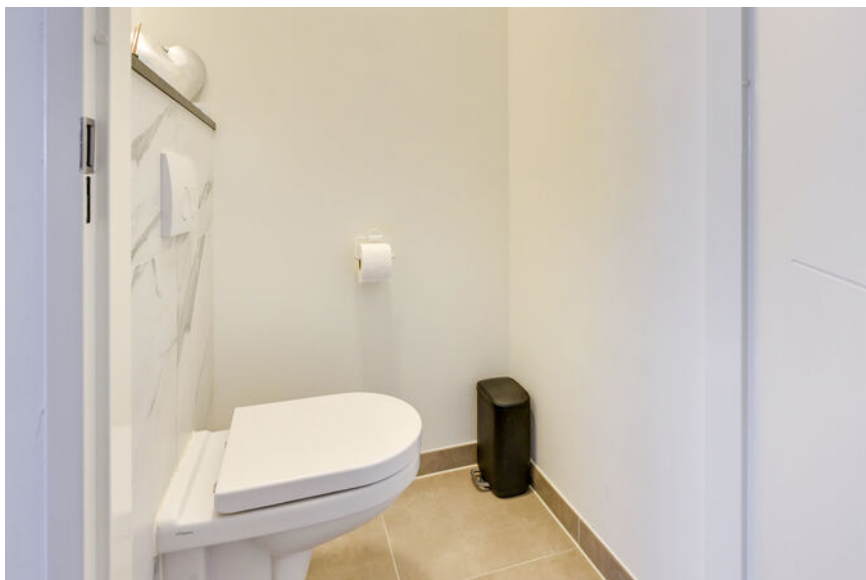




De uitgebouwde woonkamer biedt volop plaats voor een grote eettafel, een comfortabele zithoek en een fijne speelplek voor de kinderen. Dankzij de dakramen en openslaande deuren is deze ruimte bijzonder licht.

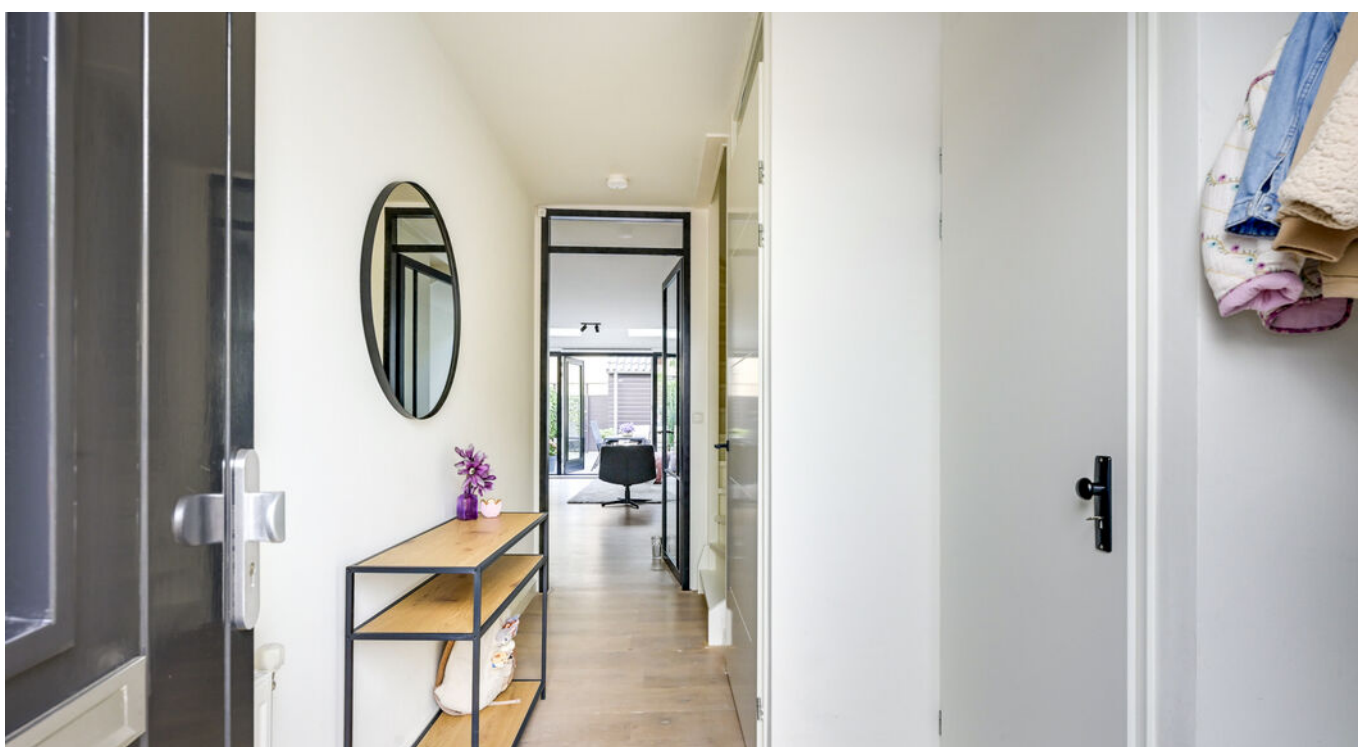
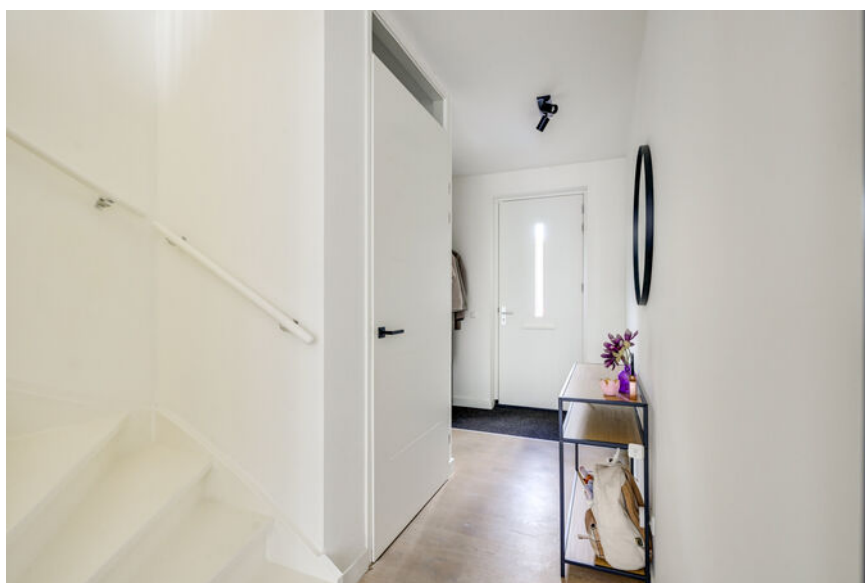
Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken, uitgevoerd in een stijlvolle beige kleurstelling en voorzien van alle benodigde inbouwapparatuur. Een heerlijke plek om samen te koken en de dag met het gezin door te nemen.



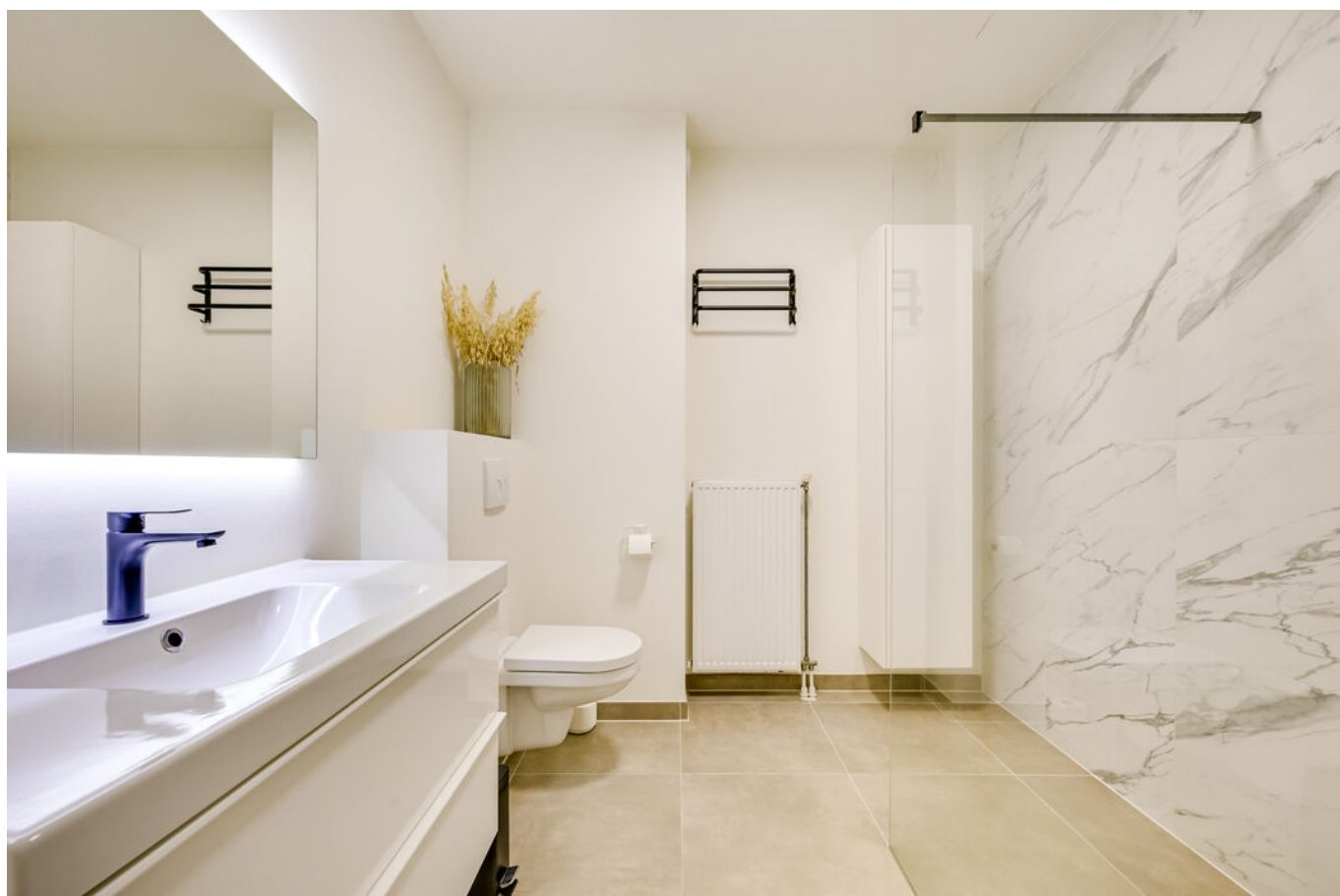


De woning
beschikt over
een
energielabel A.
Je kunt hier
comfortabel en
energiezuinig
wonen.

Via de entree
kom je binnen in
de ruime hal
met meterkast,
moderne
toiletruimte en
trapopgang
naar de eerste
verdieping.



1E VERDIEPING **slaapkamers en badkamer**



Vanaf de overloop heb je toegang tot drie ruime slaapkamers van circa 16 m², 10,6 m² en 6,3 m².





**De slaap-
kamers zijn
ideaal als
ouderslaap-
kamer,
kinderkamers
en eventueel
een rustige
thuiswerkplek.**





De woning
bevat vier ruime
slaapkamers in
totaal. Er is dus
volop plek voor
het hele gezin.



De luxe badkamer is uitgevoerd in een lichte kleurstelling met fraaie marmeraccenten en beschikt over een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. Een stijlvolle en comfortabele ruimte om de dag rustig te beginnen.



2E VERDIEPING **Slaapkamer en wasruimte**





Via de vaste trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer van circa 19,7 m2.



De indrukwekkende hoge kapconstructie, het vele licht en het fraaie uitzicht maken dit een bijzondere ruimte.

Ook bevindt zich hier de royale was-/bergruimte van circa 13,4 m².



BEGANE GROND **voor- en achtertuin**



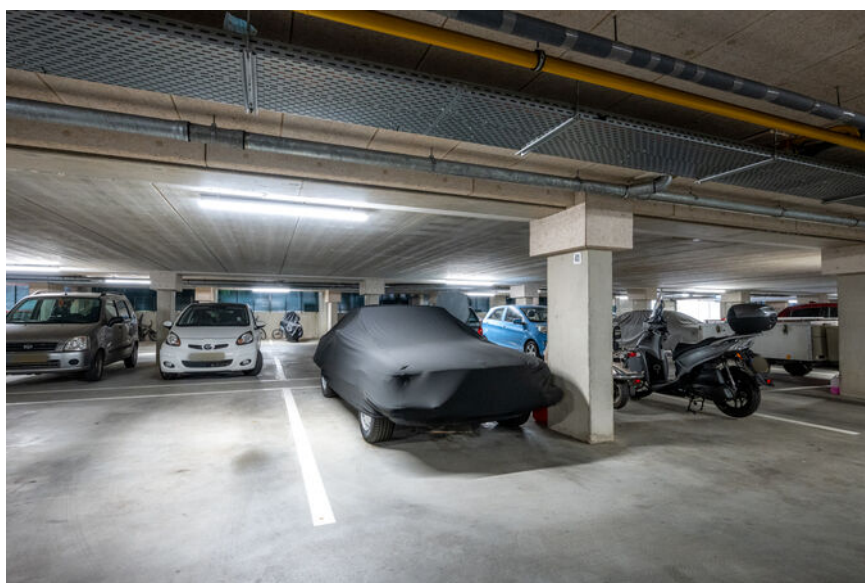
Via de openslaande deuren loopt de woonkamer mooi over in de achtertuin. De achtertuin ligt op het zonnige zuiden en vormt een fijne plek voor gezellige familiedagen, lange zomeravonden en etentjes met vrienden.



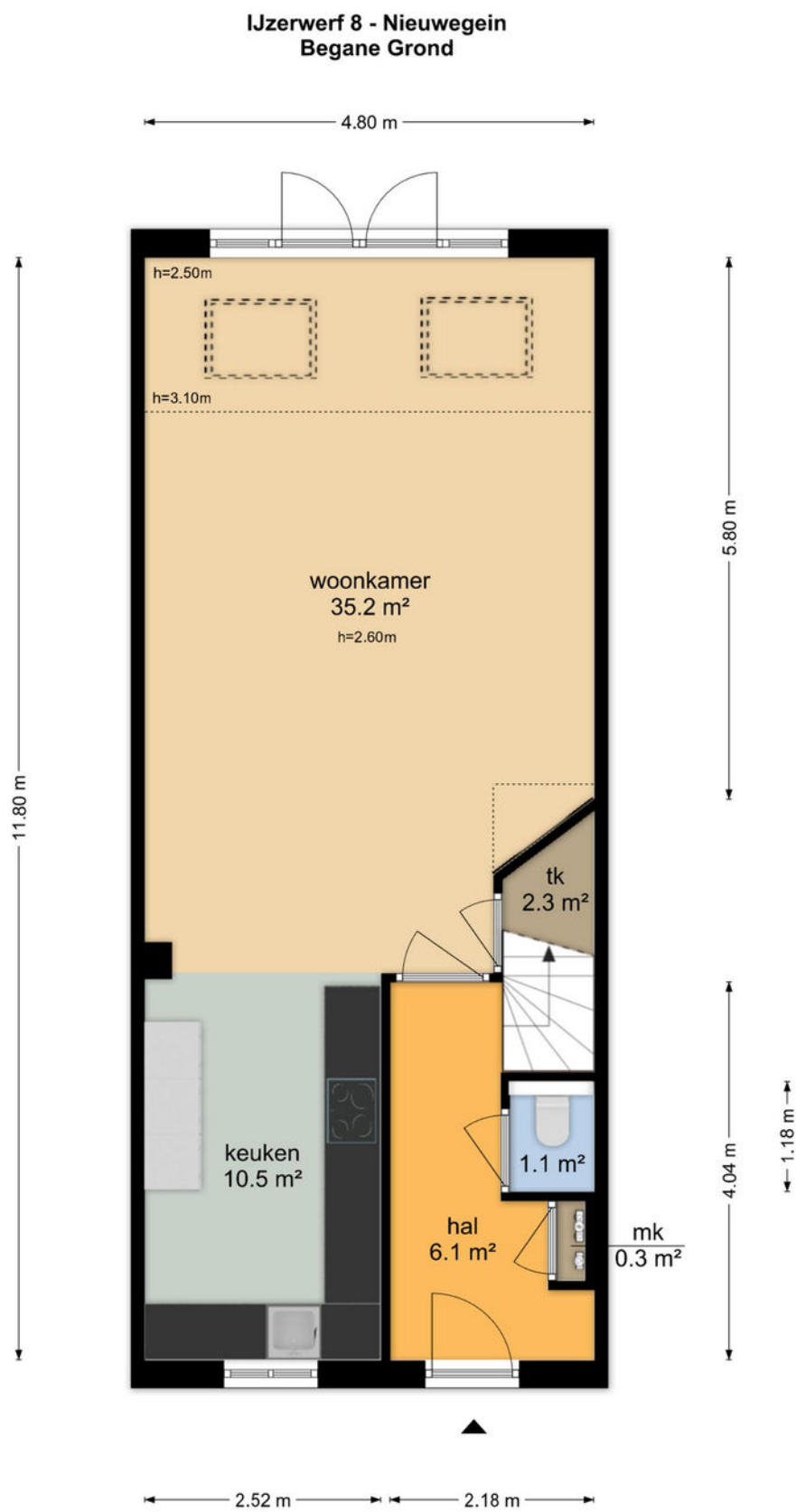


Je woont hier vlak bij de historische dorpskern van Vreeswijk, met haar sfeervolle straten en karakteristieke sluizen.

Bij deze woning hoort een eigen parkeerplaats in een afgesloten parkeergarage en een eigen berging in de tuin.

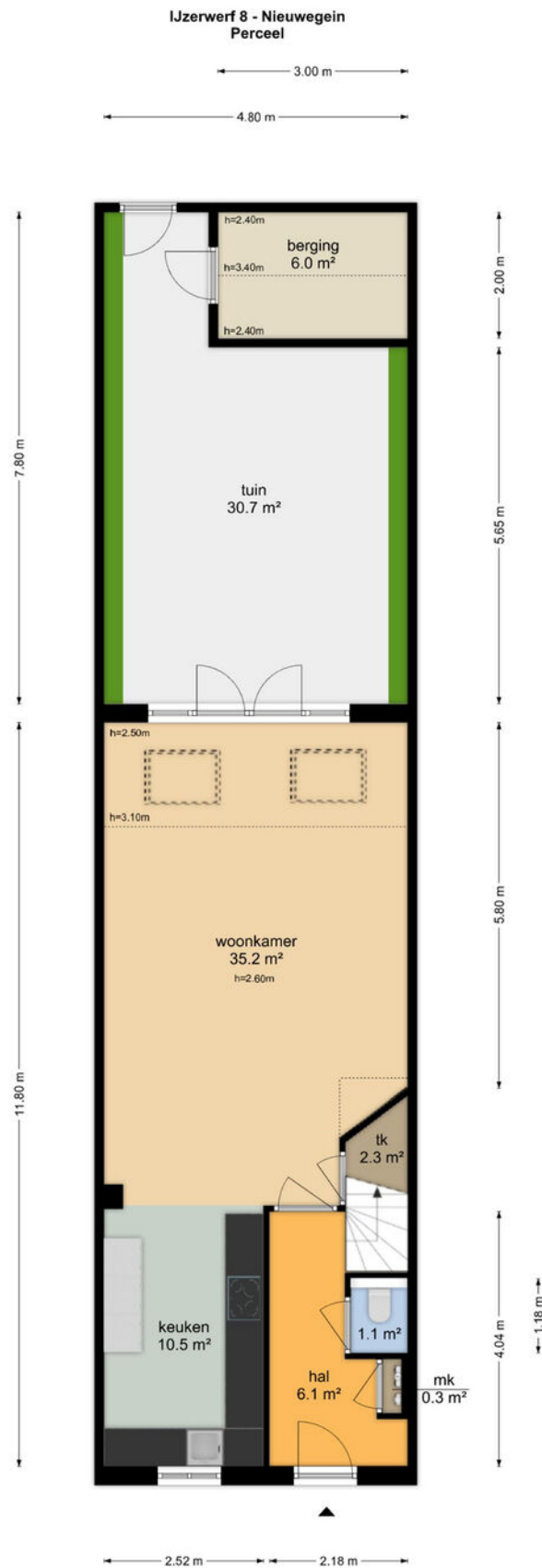


PLATTEGROND



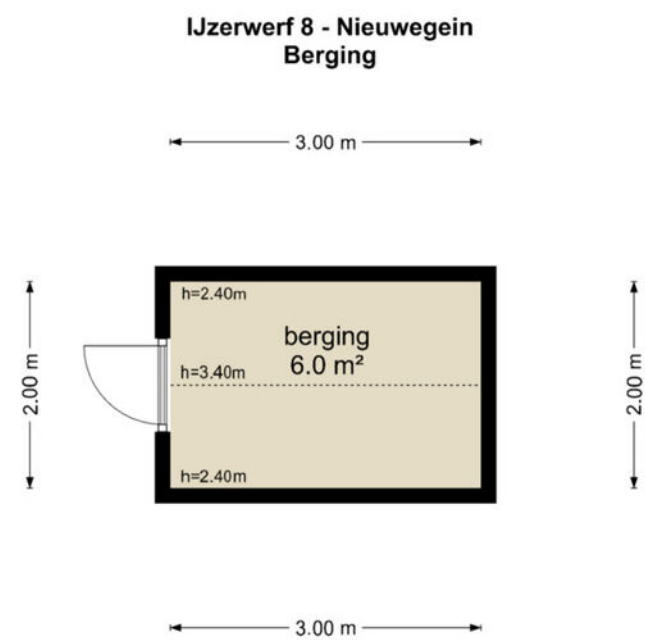
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



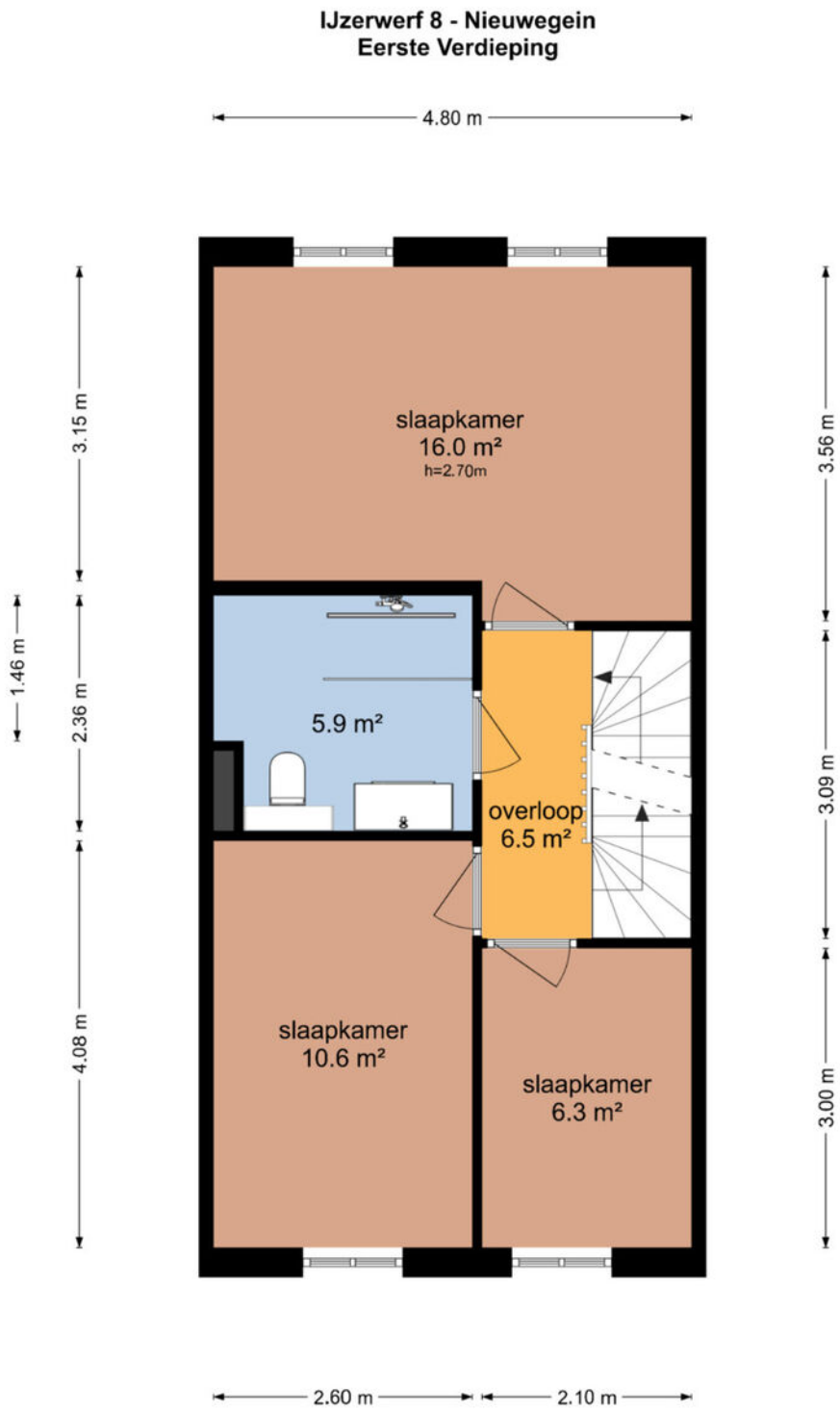
De plattengronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



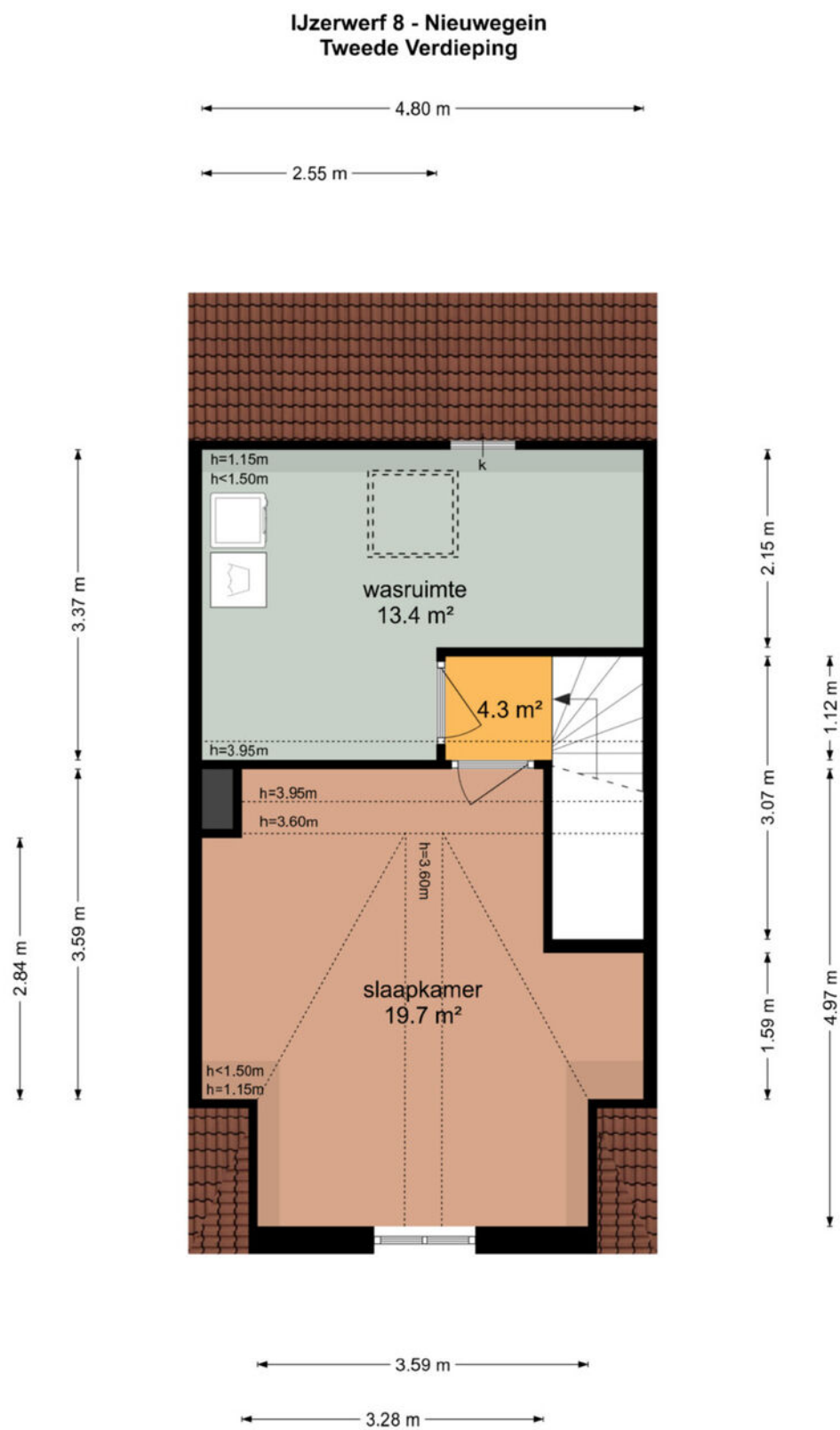
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND

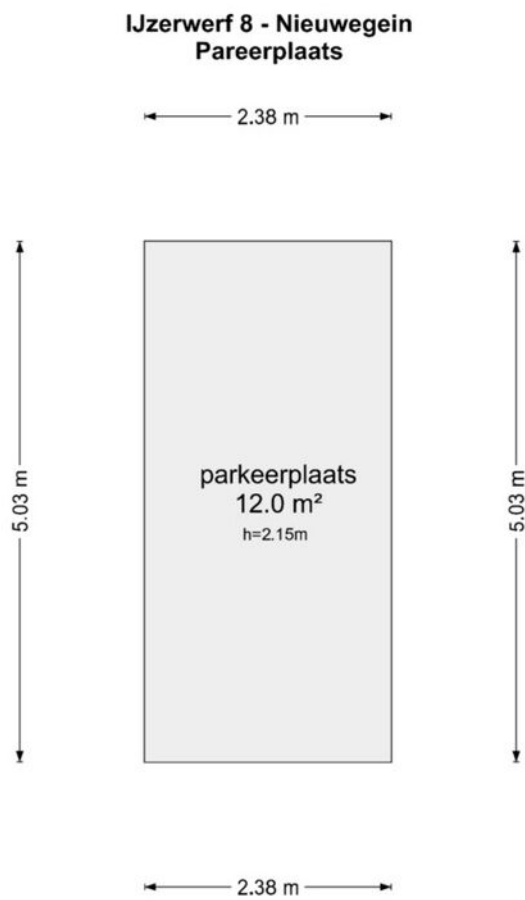


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND



PLATTEGROND

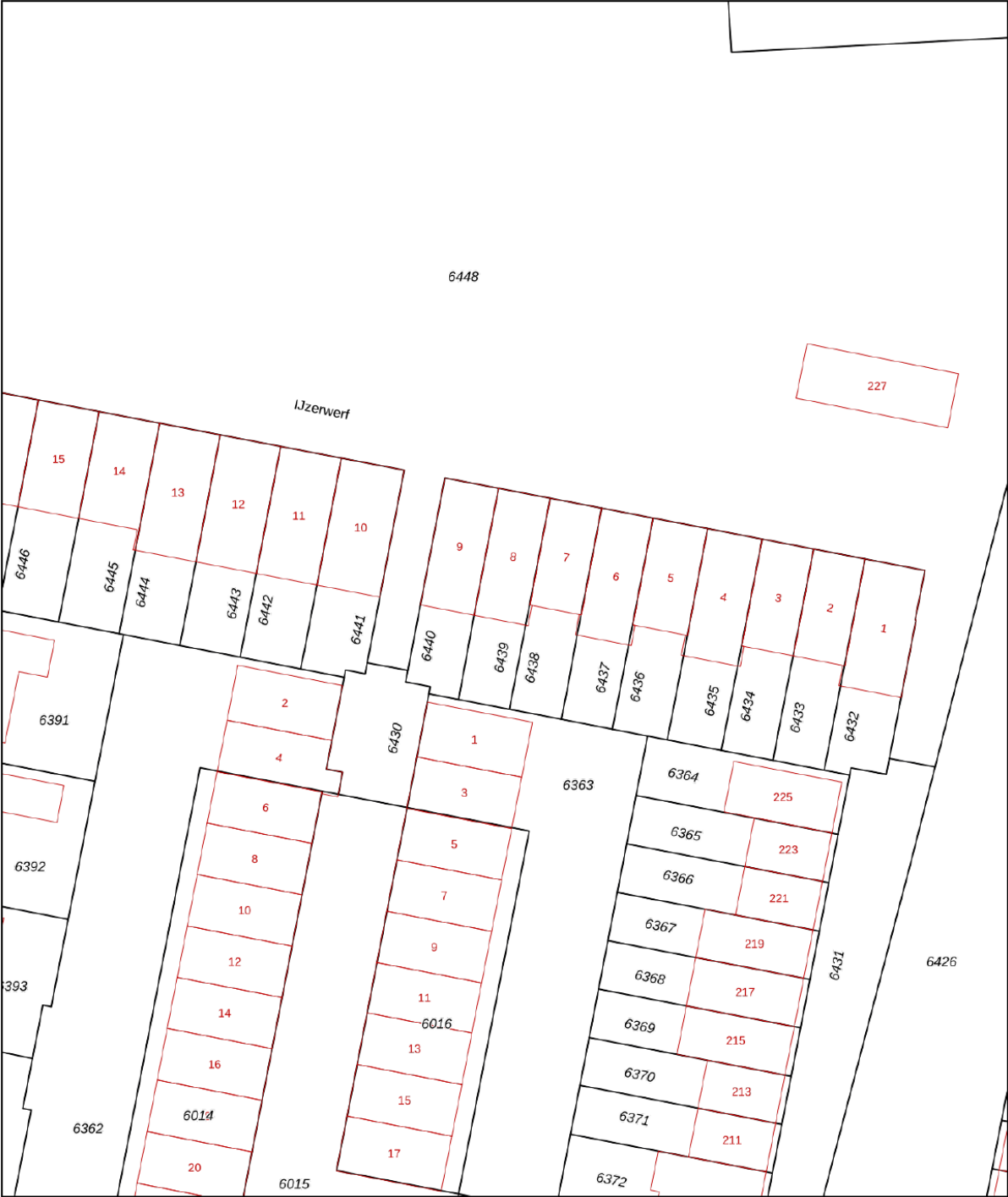


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

PLATTEGROND **Kadasterkaart**

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Vreeswijk

Sectie B

Perceel 6439

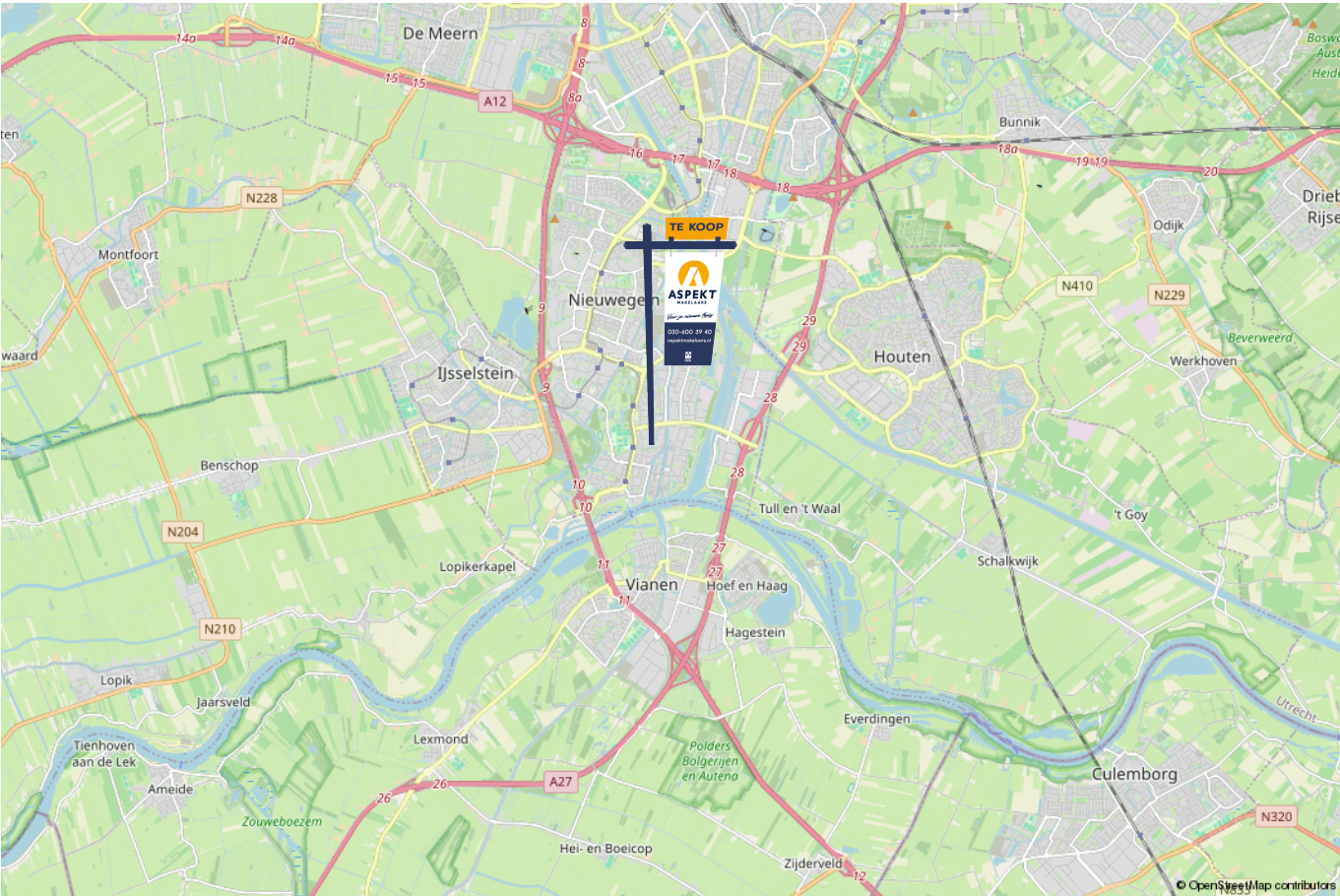
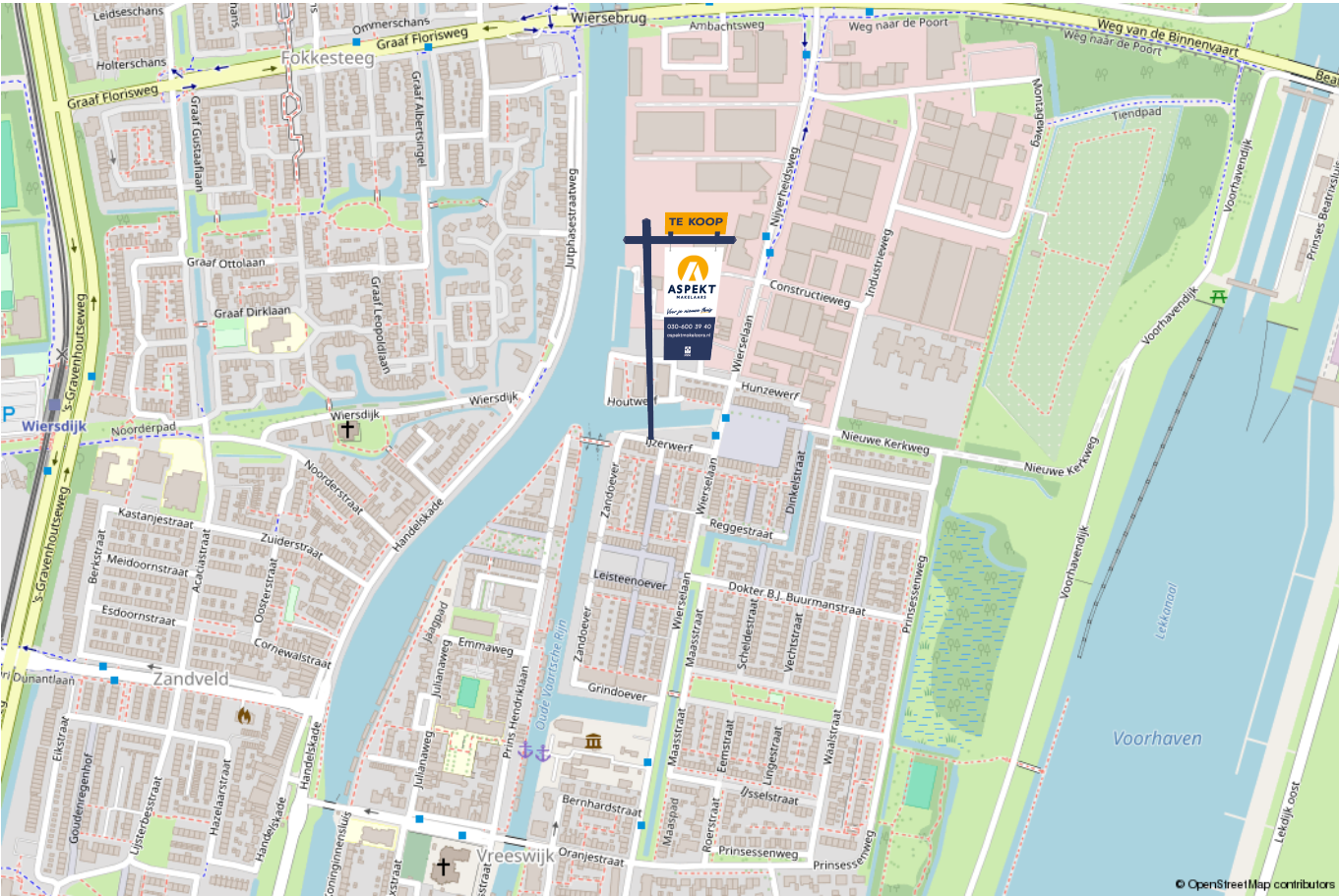
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juni 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

LOCATIE op de kaart



lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels	X			
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
- Grote ronde zwarte hanglamp op zolder blijft achter	X			
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- Alle losse kasten gaan mee		X		
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages		X		
- rolgordijnen	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- lamellen				X
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
-				X
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking				X
- parketvloer	X			
- houten vloer(delen)				X
- laminaat				X
- plavuizen				X
- PVC eerste en 2de verdieping	X			
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron				X
- oven				X
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koelkast	X			
- vriezer	X			
- koel-vriescombinatie	X			
- vaatwasser	X			
- Quooker	X			
- koffiezetapparaat	X			
- Koelkast schuur		X		
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein				X
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn– geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus				X
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			
Airconditioning				X
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten				X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X		
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler	X			
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Losstaande potten incl. planten		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			

lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				X
(Broei)kas				X
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)	X			
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

Kopen en verkopen



Wij staan écht voor je klaar

Bij ons geen onpersoonlijk contact, maar oprechte interesse. Wij denken graag met je mee en maken voor jou een strategie op maat voor de koop of verkoop van jouw woning. We hebben niet alleen kennis van alle wijken in Nieuwegein maar ook van Houten, Utrecht, IJsselstein en omliggende plaatsen. En we hebben ook alle bouwkundige kennis in huis om je een eerlijk advies te geven.

Persoonlijke begeleiding

Met al meer dan twintig jaar ervaring als full-service makelaarskantoor begeleiden wij je tijdens je woonreis. En we doen het net even anders. We garanderen het beste resultaat doordat onze (ver)koopstrategie altijd op maat gemaakt is, speciaal voor jou. Een huis kopen of verkopen is een van de spannendste dingen in je leven, we snappen dat je alle ins en outs hierover wilt weten. Daarom communiceren wij open, persoonlijk en kun je altijd bij ons terecht met je vragen. Ook buiten kantoor tijd, we zijn nog net geen 24/7 bereikbaar. We gaan altijd voor de 9+ tevredenheid!

Antwoord op al jouw vragen?

Binnenkort ga je een woning bezichtigen. Dat roept heel veel vragen op. Wat is deze woning nu echt waard? Wat moet ik bieden? Wat is de staat van de woning? Hoeveel kan ik financieren? En wat is mijn eigen woning waard? Allemaal vragen die van belang zijn in de volgende stap naar jouw nieuwe thuis. Wij helpen je hier graag bij!

Wij weten wat jouw huis waard is

Neem contact met ons op voor een gratis waardebeoordeling voor jouw huidige woning. Zo weet je wat jouw huis kan opleveren en wat jouw financiële ruimte is bij de aankoop van jouw nieuwe huis. Bij de aankoop én verkoop kunnen we je perfect begeleiden.

Bel ons en we maken een afspraak voor een gratis waardebeoordeling.

Gratis waardebeoordeling van jouw huis.

Bel 030-600 39 40
of scan de code



Notities

Notities





VERKOOP AANKOOP VERHUUR TAXATIE HYPOTHEEK

Jouw NVM-Makelaar in de regio Utrecht

Vandaag begint de woonwens van morgen. Met ons enthousiaste en betrokken team zijn wij elke dag opnieuw weer bezig om deze missie waar te maken. Of je nou op zoek bent naar jouw eerste koophuis, je huis voor de beste prijs wilt verkopen, een vrijblijvende waardebepaling van je huis wilt ontvangen of hypotheekadvies nodig hebt. Wij zorgen dat het slaagt, of we nou rechtsom of linksom moeten gaan.



Beverweide 2, 3437 TJ Nieuwegein,
030-600 39 40, info@aspektmakelaars.nl

aspektmakelaars.nl

